

第 42 回松本市都市計画審議会 議事録

開催日時： 平成 26 年 8 月 25 日（月）午後 1 時 30 分から午後 3 時 00 分まで
開催場所： 松本市駅前会館 4 階 大会議室
出席委員： 中田善雄委員（松本市議会議員）、大久保真一委員（松本市議会議員）
白川延子委員（松本市議会議員）、上條俊道委員（松本市議会議員）
阿部功祐委員（松本市議会議員）、上條温委員（松本市議会議員）
五十嵐萬寿男委員（長野県松本警察署長、代理：交通第二課大野課長）
波間寛委員（長野県松本建設事務所長）
大窪久美子委員（信州大学農学部教授）大江裕幸委員（信州大学経済学部准教授）
清水聡子委員（松本大学総合経営学部准教授）
牛山輝雄委員（松本市農業協同組合代表理事組合長）
大澤徳次委員（松本市農業委員会会長代理）
胡桃澤宏行委員（松本商工会議所専務理事）
忠地秀起委員（松本商工会議所建設部会長）
本間恵子委員（松本商工会議所女性会会長）、星河淑美委員（社松本薬剤師会理事）
飯島みゆき委員（長野県建築士会松筑支部青年女性委員会委員）
欠席委員： 武者忠彦委員（信州大学経済学部准教授）
伊藤茂委員（松本ハイランド農業協同組合代表理事組合長）

（上條都市政策課長）

これより第 42 回松本市都市計画審議会を開会いたします。

私は、当審議会の事務局次長をしております都市政策課長の上條裕久と申します。どうぞよろしくお願いたします。

はじめに、学識経験者及び関係行政機関から任命されておりました委員の皆様の任期満了に伴いまして、新たに選任された方、または再任された方、14 名の皆様に辞令を発令させていただきます。

辞令は、皆様の席にあらかじめお配りしてあります。なお、辞令交付式は省略させていただきますので、ご承知おきください。

また、お手元に名簿をお配りしてございますのでご覧いただきたいと思ます。

なお本日は、委員 20 名のうち 武者 忠彦 委員、伊藤 茂 委員の 2 名が都合により欠席との連絡をいただいております。

それでは新たに選任された委員もいらっしゃいますので、委員の皆様の自己紹介をお願いいたします。

【委員自己紹介】

ありがとうございました。

それでは、上條建設部長より一言ごあいさつを申し上げます。

（上條建設部長）

皆さん、こんにちは。本日は、大変お忙しいところ、「松本市都市計画審議会」にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

本来、菅谷市長が参ってご挨拶すべきところでございますが、他公務のため、変わりまして、私、建設部長の上條でございますが一言ごあいさつを申し上げます。

先ほど事務局次長から申しあげましたとおり、この度、都市計画審議会委員として選任されました、学識経験者 12 名、関係行政機関職員 2 名の皆様に辞令を交付させていただきました。既に委員となられております市議会議員 6 名の皆さまともども、どうぞよろしくお願いたします。

さて、都市計画審議会は、皆さまご承知のとおり都市計画法で定められた、様々なものに関しまして、都市計画に関する事項について、市長の諮問に応じて調査審議する機関でございます。

松本市が目指しております、「健康寿命延伸都市まつもと」の実現に向けた 20 年先、30 年先のまちの礎となる事案につきまして、審議をいただける事に対しまして深く感謝申し上げます。

本日は、県決定、市決定合わせて合計 8 件の議案の審議をお願いしております。委員の皆さまにはそ

それぞれご専門のお立場で、忌憚ないご意見をお願い申しあげまして、私のあいさつとさせていただきます。

本日はよろしくお願いいいたします。

(上條都市政策課長)

初めに資料の確認と、資料の差し替えをお願いいたします。先日郵送で送付いたしました資料が会議次第、議案書、事務報告になります。送付した会議次第につきまして、一部訂正がありますので、机上にある会議次第と差し替えをお願いいたします。また、机上には委員名簿など置いてありますのでご確認をお願いします。

資料の確認はよろしいでしょうか。

では、会議次第の会長選出についてでございます。委員任期の満了に伴い、会長及び会長代理が現在不在となっておりますので、会長及び会長代理を決めていただく必要があります。

なお、本日欠席されています 2 人の委員の皆様からは、会長選出につきましては、出席委員の方々に一任されておりますことを申し添えます。

それでは、会長及び会長代理の選任について説明をいたします。

(上條都市政策課長)

会長及び会長代理の選任につきましては、松本市都市計画審議会条例第 4 条第 1 項の規定により当審議会の会長は、「学識経験者につき任命された委員の内から委員の選挙により選出する。」こととされております。また、会長代理につきましては、同条第 3 項の規定により会長が指名することとされております。

そこで、事務局の提案ですが、臨時議長を決め、会長が選任されるまでの間、臨時議長さんに会の進行をしていただきたいと思いますと考えますがいかがでしょうか。

【委員より異議なしの声】

(上條都市政策課長)

ありがとうございます。ご異議ないようですので、そのようにさせていただきます。

臨時議長には本日ご出席の市議会議員の委員さんの中で 中田 善雄 委員さんをお願いしたいと思いますのですがいかがでしょうか。

【委員より異議なしの声】

(上條都市政策課長)

それでは、中田 善雄 委員さん議長席へお願いいいたします。

(中田善雄臨時議長)

ただいま臨時議長に選出されました中田善雄でございます。

会長選出までの間、私の方で会議の進行をさせていただきますので、皆様のご協力をよろしくお願いいいたします。

はじめに、松本市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項に基づく、委員の 2 分の 1 以上の出席がありますので、本日の審議会が成立していることをご報告しておきます。

これより会長を選出していただくわけですが、先ほど事務局の説明にありましたとおり、会長は学識経験者につき任命された委員の中から選挙により選出することとされていますが如何いたしましょうか。

なお、選挙ということですが、選挙の方法については規定がありませんので、指名推薦等の互選でも良いこととされています。

委員のご意見をお願いします。

(上條俊道委員)

指名推薦による方法で、選出してはどうか。

(中田善雄臨時議長)

ただ今「指名推薦により学識経験者の中から」という意見が出ましたが、そのように取り計らってよ

るしいでしょうか。

【委員より異議なしの声】

(中田善雄臨時議長)

ご異議ないようですので、どなたかご推薦をお願いいたします。

(上條俊道委員)

公共システム並びに地域政策に精通し、行政手続きや行政上の不服申し立てなどの行政法を専門にされている、信州大学経済学部の准教授、大江 裕幸 委員を推薦いたします。

(中田善雄臨時議長)

上條俊道委員から 大江 裕幸 委員の推薦がありました、他にございませんか。

【委員より「なし」の声】

(中田善雄臨時議長)

ないようでございますので、それでは、大江 裕幸 委員を会長に選任することにご異議ございませんか。

【委員より異議なしの声】

(中田善雄臨時議長)

ご異議がないものと認め、大江 裕幸 委員を松本市都市計画審議会会長に決定します。
これをもちまして、私は臨時議長を退任させていただきます。
ご協力ありがとうございました。

(上條都市政策課長)

中田臨時議長さん、ありがとうございました。
それでは大江会長さん議長席へお願いいたします。

大江会長さんよりごあいさつをお願いいたします。

(大江裕幸会長)

ただいまご指名をいただきました、大江でございます。
ご覧の通り若輩者でございますが、委員の皆さまのご助力をいただきながら務めさせていただきたく存じますのでよろしくお願い致します。

(上條都市政策課長)

ありがとうございました。
それでは、大江会長、議案審議をお願いいたします。

(大江裕幸会長)

それでは、ただ今から議案審議に入りますが、先程事務局から説明がありました会長代理につきまして、条例により会長選任事項でありますので議事に先立ちまして指名させていただきます。
本日再任され、前会長代理をお勤めいただきました胡桃澤委員に会長代理をお願いしたいと思うのですが、いかがでしょうか。

【委員より異議なしの声】

(大江裕幸会長)

よろしくお願い致します。
それでは、ただ今から第 42 回松本市都市計画審議会を開催いたします。

会議の進行につきましては、松本市都市計画審議会条例第 5 条第 1 項により会長が務めることになっておりますのでよろしくお願いいたします。

次に、議事録の署名人でございますが、松本市都市計画審議会運営要綱第 9 条第 2 項により本日出席委員の中から予め指名させていただきますのでよろしくお願いいたします。

本日の審議会の議事録署名人は、阿部功祐委員と清水聡子委員をお願いいたします。

議案審議に先立ちまして、事務局より第 41 回審議会に係る事務報告をお願いいたします。

(島崎都市政策課課長補佐)

事務局担当の都市政策課課長補佐の島崎俊昭と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、平成 26 年 5 月 27 日に開催しました、第 41 回松本市都市計画審議会に係る事務処理について報告いたします。事前にお配りいたしました事務処理の概要の資料をご覧ください。

前回、付議された案件は 1 件ございまして、松本市決定の案件でございました。議案第 79 号松本都市計画、地区計画新井北地区の決定でございます。付議案件の内容ですが、組合施行の土地区画整理事業により整備が行われることに伴い、造成後に予想される建築行為について、敷地の細分化による住環境の悪化を防止し、事業効果の維持・増進を図ることを目的として地区計画を決定するものでございました。

事務処理の経過でございますが、5 月 27 日に審議可決をいただきまして、6 月 5 日に市長報告がされました。6 月 10 日松本市告示第 250 号により、告知・縦覧され、あわせて県知事に報告されています。

事務処理の概要は以上でございます。

(大江裕幸会長)

ありがとうございました。ただ今の報告について、ご質問等のある委員の発言を求めます。

【委員からの質問はなし】

特にご質問等が無いようですので、議案審議をはじめます。

本日付託されました案件は、8 件でございます。案件内容が波田地区に関することとなりますので、議案を長野県決定、松本市決定、その他、に分けて、議案審議を行います。

まず、議案 80 号「松本都市計画区域及び波田都市計画区域の変更について」、第 81 号「松本都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」、第 82 号「松本都市計画区域区分の変更について」、第 83 号「松本都市計画道路の変更について」、以上が長野県決定でございますのでこちらの審議を行ないたく存じます。

それでは事務局に伺います。

議案第 80 号、81 号、82 号、83 号の傍聴者はございますか。

(島崎都市政策課課長補佐)

傍聴者はございません。

(大江裕幸会長)

これより、審議に入ります。

それでは、議案第 80 号、81 号、82 号、83 号の説明を担当課よりお願いします。

(赤間都市政策課課長補佐)

都市政策課課長補佐赤間善浩と申します。着座にて説明させていただきます。

議案第 80 号「松本都市計画区域及び波田都市計画区域の変更」、議案第 81 号「松本都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」、議案第 82 号「松本都市計画区域区分の変更」、議案第 83 号「松本都市計画道路の変更」

これらの 4 つの議案については、一括して説明させていただきます。議案第 80 号から第 83 号は、長野県において指定および決定する案件であり、その際、関係市町村である本市へ意見照会を受けていることからこれに回答するため、本審議会に諮るものです。

この 4 議案は、平成 22 年の松本市と波田町の合併に伴うもので、変更の概要としては、「松本都市計

画区域」と「波田都市計画区域」を統合し、「松本都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、通称「都市計画区域マスタープラン」と呼んでいます。これを変更し、波田地区において、都市計画に「市街化区域」と「市街化調整区域」の区分を定めるものです。

また、都市計画区域の統合に伴う都市計画道路の各名称を変更するものです。お手元に議案資料を事前送付していますが、こちらのスクリーンにて要点を説明いたしますのでよろしく申し上げます。

議案第 80 号「松本都市計画区域及び波田都市計画区域の変更」について説明いたします。議案書 1 ページから 7 ページになります。

都市計画区域とは、都市計画を策定する基本となる区域のことであり、一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域を県が指定するものです。

今回の都市計画変更に至る経緯及び理由につきましては、議案書 4 ページに記載のとおりでございます。

平成 22 年の波田町との合併以降、一つの行政区域内に、「松本都市計画区域」及び「波田都市計画区域」の二つの都市計画区域がございます。黄色に塗られた部分の「松本都市計画区域」は、旧松本区域の全域と梓川区域の西側の山林を除いた一部が指定されており、区域区分いわゆる線引きを行っております。一方、赤色に塗られた部分、旧波田町の「波田都市計画区域」は、波田地区の一部が指定されており、線引きを行っていない非線引き都市計画区域となっております。また、用途地域は、平成 17 年に定められています。

松本市と波田町の合併協議におきましては、波田地区の通勤・通学や商圈などの日常生活圏が、旧松本市と一体であることを踏まえ、旧波田町の諸計画は、松本市の計画に反映し、都市計画区域の統合を前提とした土地利用を検討することとし、合併後の都市計画の調整方針が定められた経緯がございます。

これらを踏まえ、本市は平成 25 年 3 月に波田地区の追加を主目的とした「松本市都市計画マスタープラン」の見直しを行いました。市の全体構想である集約型都市構造の形成を継承しながら、波田地区の地域別構想の将来像を「美しい田園・河岸段丘に育まれた整備地域における生活拠点」と位置付けております。

以上のことを勘案し、一体の都市としての整備、開発及び保全を図るため、2 つの都市計画区域を統合するものです。

次に、議案第 81 号の松本都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、通称「区域マスタープラン」の見直しについてご説明します。議案書 8 ページから 62 ページになります。スクリーンをご覧ください。

長野県では、平成 16 年に「区域マスタープラン」を策定し、その後、平成 22 年の第 6 回定期線引きの際に改定しています。上の「松本都市計画区域マスタープラン」及び、下の「波田都市計画区域マスタープラン」では、共通して、人に視点を置いたコンパクトなまちづくりを目指してまいりました。

一方、本市が定める「松本都市計画マスタープラン」においては、将来の都市像を「ゆとりと活気にあふれる自然共生都市」と定め、中心市街地や鉄道駅周辺など、交通利便性の高いエリアへ人口誘導を図り、公共交通を活用した環境負荷の少ない集約型都市構造を目指しています。波田地区の将来像を「美しい田園・河岸段丘に育まれた西部地域における生活拠点」として定め、鉄道駅周辺は、生活の中心機能の維持・充実を図ることとしています。

ここで、「都市計画区域マスタープラン」と「市町村マスタープラン」の違いにつきまして簡単に説明させていただきます。

この表にありますように、今回議案として提案しております「都市計画区域マスタープラン」は、都市計画法第 6 条の 2 に規定しており、都道府県が策定するもので、「都市計画決定の手続きを経て定める。」となっています。

一方、「市町村マスタープラン」は、法 18 条の 2 に規定しておりまして、「都市計画決定の手続きは要しなく、市町村で定めることができる。」という規定になっており、大きな違いがございます。

また、マスタープランを定める対象区域ですが、議案の「都市計画区域マスタープラン」につきましては、都市計画区域内に限っての、マスタープランであります。「市町村マスタープラン」は、行政区域全域を対象にする例が多いということで、「松本市都市計画マスタープラン」におきましても、都市計画区域外を含む行政区域全体について、マスタープランとして定めています。

マスタープランを定める視点ですが、「区域マスタープラン」は、広域的・総合的な観点から、都市計画の方針を定めることであり、「市町村マスタープラン」は、地域に密着した事項について、それぞれの市町村が都市計画の方針を定めていくものです。策定状況は、法的には、「市町村マスタープラン」が先に法制定されています。

「松本市都市計画マスタープラン」は、平成 11 年に当初の策定をいたしまして、平成 25 年に最新の見直しを行っております。「区域マスタープラン」については、平成 16 年に策定され、平成 22 年に変更を行い、今回、再度見直しをするものです。

体系上の位置づけについて、「市町村マスタープラン」は、今回決定する「区域マスタープラン」に則する必要があるということです。決定は前後しますが、体系的には、「区域マスタープラン」があって、それに則して「市町村マスタープラン」があるということです。「区域マスタープラン」に基づいて、県決定の都市計画が行われまして、その県決定の都市計画に適合するように、市決定の都市計画を策定していくという体系になっています。

次に、「区域マスタープラン」変更の概要を説明いたします。変更の背景や理由につきましては、議案書 12 ページに記載のとおりでございます。

本市は波田町と合併したことを受けて、平成 25 年に「松本市都市計画マスタープラン」の内容を改定しておりますが、「区域マスタープラン」は、異なる 2 つのマスタープランが存在しており、事業計画の立案や土地利用制度、開発規制の内容等に大きく差異が生じています。一体の都市としての必要な整備及び保全に取り組むための、基本的な方針を示すために、変更するものです。

なお、「区域マスタープラン」の変更案につきましては、議案書 40 ページから 62 ページに新旧対照表を掲載しております。

引き続き、スクリーンにて説明させていただきます。「区域マスタープラン」の都市づくりの基本理念においては、将来の都市像を「松本市都市計画マスタープラン」と整合し、「ゆとりと活気にあふれる、自然共生都市」としています。

また、「都市づくりの方針」につきましては、「波田都市計画区域マスタープラン」の「恵まれた自然と地形を活かしたまちづくり」や「松本市都市計画マスタープラン」の波田地区の将来像「美しい田園・河岸段丘に育まれた西部地域における生活拠点」を考慮に入れ、「中心市街地、鉄道駅周辺部へ都市機能の集約を目指すとともに、自然環境の保全や農林業の振興、良好な景観形成に配慮していくこと」としています。

区域区分の方針につきましては、市街地の秩序の無い拡散を抑制し、計画的な規制や誘導を行うとともに、市街化調整区域の田園環境の保全に努めるため、継続して区域区分を定めるものとし、波田地区においても一体的な都市として、総合的なまちづくりと均衡のとれた都市計画を行うために、区域区分を定め、集約型都市構造のまちづくりを目指すとしています。

「区域マスタープラン」の都市構造図は、議案書 38 ページ、都市施設等配置図は 39 ページに記載のとおりでございます。

以上のことから、新たな「松本都市計画区域」を一体の都市として必要な整備及び保全に取り組むための基本的な方針を示すために変更するものです。

次に、議案第 82 号松本都市計画区域区分の変更について説明いたします。議案書 63 ページから 74 ページになります。スクリーンをご覧ください。

現状の波田地区の都市計画についてご説明いたします。波田地区は、国道 158 号や上高地線沿線に市街地が形成され、松本市のベッドタウンとして人口が増加してきました。その結果、農地と宅地の混在化により、秩序の無い開発が進み、住環境が悪化してしまいました。そのため、平成 7 年に都市計画区域を指定し、また、平成 17 年には用途地域を指定することにより、適正な土地利用の誘導と規制を行ってまいりました。

しかし、区域区分は設定せず、用途指定のない白地地域の開発により、宅地の拡散化が進行し、また、人口増加を見据えた用途指定であったため、低密度な市街地が形成されてしまいました。

現在の非線引き都市計画を継続した場合、市街地では、市街地内の人口減少、生活利便施設の減少などがおこり、郊外部では、秩序の無い土地利用による、営農環境の悪化、美しい景観の消滅、行政コストの増加等の問題が起こることが想定されます。

松本市が目指す集約型都市構造を実現するためにも、「市街化区域」と「市街化調整区域」を線引きする区域区分は、良好な都市を形成する上で、最も有効な手段と考えられます。

区域区分「市街化区域」の設定基準について説明します。「市街化区域」に指定できる区域としては、都市計画法施行規則により、既に市街地を形成している区域及び、概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域とされています。人口密度が 1 ヘクタールあたり 40 人以上ある区域が連担している土地の区域で、その区域内の人口が 3,000 人以上であることが条件とされております。

波田地区の総人口の推移を表したグラフです。波田地区においては、平成 22 年をピークに人口減少傾向にあり、平成 17 年設定当時の想定人口と実績値とに大きな差が生じています。指定当時の用途地域内

の目標人口が 12,270 人であったのに対し、平成 22 年の国勢調査による実績値は 9,073 人と、想定されていた人口と 3,000 人以上の差があります。

波田地区は、すでに市街地を形成している区域として、現在の用途地域と整合し、市街化区域に編入することとしておりましたが、人口増を前提に指定された用途地域内における現在の人口密度は、「市街化区域」の設定基準 40 人を下まわっており、さらに、将来的にも人口減少により、人口密度は低下するものと想定されます。

現在、指定されている用途地域内では、市街化区域の設定基準を満たしていないため、区域区分の設定については、全域を市街化調整区域として設定するか、現在の用途地域の規模を縮小して市街化区域を設定することを検討いたしました。

区域区分については、「松本市都市計画マスタープラン」の見直しを含めて、平成 23 年度から地元波田地区において、勉強会や懇談会、市民会議等を開催し、地域の意見を尊重し、協議検討を進めてまいりました。また、区域区分の手続きや区域の設定についても、平成 25 年の春と秋に説明会を開催し、合意形成に努めました。

この図は、波田地区の「土地利用方針に関する考え方」を決める「過程」を示しています。波田のこれまでの都市づくり、松本市のこれからの都市づくりの方針を基に、市民会議や勉強会、懇談会でいただいた意見を踏まえて、土地利用方針を検討しました。

主に、4 点ございます。「西部地域の生活拠点として位置付けること」、「鉄道駅周辺は、都市的利用を図るゾーンの中心に位置付け、旧波田町の定めた用途地域の制限を継承すること」、「まとまりのある一団の農地を保全すること」、「波田地域の特徴ある景観を形成する自然環境の保全を行うこと」の 4 点を「土地利用方針に関する基本的な考え方」として、都市的土地利用の検討を行いました。

波田地区の「土地利用方針に関する基本的な考え方」を踏まえ、波田地区を西部地域における重要な生活拠点として位置付けることとし、現在の用途地域を縮小し、市街化区域を検討することといたしました。

区域区分設定の検討の経過についてご説明します。こちらは、平成 21 年度の土地利用の現況を示した図面です。赤い実線が、現在の用途地域です。破線で囲まれた淵東エリア、横町・下波田エリア、十三経塚エリア、中巾エリア、下三溝エリアには 農地が多く残っています。ピンク色の円で囲まれている、十三経塚エリア、中巾エリアは、旧波田町において地区計画を策定するなど、都市的整備を行ってきたエリアになります。下三溝エリアの農地は、段丘によって用途地域以外の農地と連続しておらず、三溝駅、森口駅に近いので、都市的土地利用が見込まれるエリアです。

波田地区の「土地利用方針に関する基本的な考え方」を踏まえ、市街化区域の設定方法を次のように決めました。現在の用途地域の中を対象とします。駅を中心とした、歩いて暮らしやすい、駅から 500 m の徒歩圏内のエリアやこれまで都市的整備を進めてきた、中巾、十三経塚、北原エリアを市街化区域とします。ただし、上記のエリアの中で、まとまりのある農地は市街化区域から除きます。

こちらの一番外側の実線が、現在の用途地域です。青い円が、波田駅、下島駅、森口駅、三溝駅から半径 500m の範囲を示しています。東側の区域は、現在の用途地域が、円の範囲にほぼ収まることが分かります。オレンジ色に塗られたエリアは、駅から 500m の範囲から外れますが、旧波田町の時から都市的整備が継続して行われてきた、十三経塚、北原団地です。水色に塗られたエリアは、駅から 500m の範囲に含まれますが、範囲外へ続くまとまりのある農地です。

こちらは、平成 26 年 8 月現在の中巾地区の宅地利用の状況を示した地図です。中巾地区は、地区計画制度が導入されており、赤く塗られた部分は既に宅地利用がなされており、多くの農地が宅地利用されてきています。

こちらは、波田駅周辺を拡大した図です。波田駅から半径 500m の青い実線の円の範囲が、現在の用途地域の範囲よりも狭いため、円の西側と南側で検討が必要になります。

新たに線引きを行う場合、原則として、道路などの地形地物を境界としますが、地形地物が無い場合は、土地の筆界を境界としています。その考え方を基に、駅から 500m の範囲に合う道路境界を赤い実線で示しています。北原団地の西側には、適当な地形地物が無いので、この黄色い実線で示している筆界を境界としました。また、水色に塗られたまとまりのある農地につきましては、除外することとしております。以上の考え方から、このような区域区分の案となりました。

赤い破線で囲まれた現在の用途地域約 307ha の範囲を縮小して、赤い実線で囲まれた約 217ha を「市街化区域」として区分し、赤い実線で囲まれた区域の外側の約 1,419ha を「市街化調整区域」として区分します。以上で、議案第 82 号の説明を終わります。

続きまして、議案第 83 号「松本都市計画道路の変更」についてご説明いたします。議案書 75 ページ

から90ページになります。「松本都市計画区域」及び「波田都市計画区域」を一つの都市計画区域とすることから、こちらの都市計画道路3路線の名称及び起終点の名称の変更を行うものです。議案書77ページが変更案で、78ページが現在の名称です。以上がご審議いただきたい内容です。

この都市計画策定の経緯の概要について説明します。議案書69ページに記載のとおりですが、議案第80号から第82号については、これまでに、地元説明等を経て、平成26年1月に公聴会を行い、長野県決定の区域区分について、公述の申出が3名ございました。意見の要旨と県の見解については、議案書73ページ及び74ページのとおりです。

その後、関東地方整備局長の事前協議が整ったことから、この度、長野県から本市へ当該都市計画案について意見照会がありました。平成26年8月に、都市計画案の縦覧を行い、閲覧者は4名、意見書の提出は2名ありました。こちらの意見に対しては、9月4日開催予定の長野県都市計画審議会において、長野県の見解が示されることになっています。

以上で、長野県決定の議案第80号から第83号までの説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

(大江裕幸会長)

ありがとうございました。

ただいま議案第80号、81号、82号、83号についてのご説明がございました。ご意見ご質問等のある委員の発言を求めます。

(委員)

【特になし】

(大江裕幸会長)

それでは特段ご意見ご質問がないようですので、質疑を終了して採決をしたいと思います。挙手に手採決させていただきたいのでよろしくお願いいたします。議案ごとに採決させていただきます。

議案第80号につきまして原案の通り可決することに賛成の方は挙手をお願いします。

(委員)

【全員挙手】

(大江裕幸会長)

全員一致と認めまして、議案第80号は原案の通り可決されました。

それでは次に議案第81号につきまして原案の通り可決することに賛成の方は挙手をお願いします。

(委員)

【全員挙手】

(大江裕幸会長)

全員一致と認めまして、議案第81号は原案の通り可決されました。

それでは次に議案第82号につきまして原案の通り可決することに賛成の方は挙手をお願いします。

(委員)

【全員挙手】

(大江裕幸会長)

ありがとうございます。全員一致と認めまして議案第82号は原案の通り可決されました。

それでは最後に議案第83号につきまして原案の通り可決することに賛成の方は挙手をお願いします。

(委員)

【全員挙手】

(大江裕幸会長)

全員一致と認めまして議案第83号は原案の通り可決されました。

以上が長野県決定でございましたが、続きまして松本市決定に係ります、議案第 84 号「松本都市計画用途地域の変更について」、飛びますが議案第 87 号「松本都市計画区域及び波田都市計画区域の変更に伴う地区計画及び都市施設名称の変更」の審議を行ないます。

事務局に伺いますが、議案第 84 号、第 87 号につきまして傍聴者はございますか。

(島崎都市政策課課長補佐)

傍聴者はございません。

(大江裕幸会長)

ありがとうございます。それでは説明を担当課よりお願いします。

(赤間都市政策課課長補佐)

引き続き、着座にて説明させていただきます。

議案第 84 号「松本都市計画用途地域の変更」、議案第 87 号「松本都市計画区域及び波田都市計画区域の変更に伴う地区計画及び都市施設名称の変更」について説明いたします。

議案第 84 号及び第 87 号は「松本市決定」の案件であることから、本審議会に諮るものです。議案書と合わせ、スクリーンにて説明いたします。

議案第 84 号松本都市計画用途地域の変更については、議案書 91 ページから 101 ページになります。スクリーンをご覧ください。

現在、波田地区においては、濃い緑色の部分「第 1 種低層住居専用地域」、黄緑色の「第 2 種低層住居専用地域」、黄色の「第 1 種住居地域」、オレンジ色の「準住居地域」、ピンク色の「近隣商業地域」、水色の「工業地域」の 6 種類の用途地域が定められております。

これから、用途地域の変更について説明します。こちらの赤い実線が、市街化区域を示しています。この赤い実線から外れる部分が、市街化調整区域になり、色が消えます。

こうなりますと、一部「第 2 種低層住居専用地域」の黄緑色が残ってしまいます。用途地域はある程度、一定の広がりを持ってまちづくりをする必要があります。この道路で囲まれた一街区だけでは小さいため、この部分を周辺の黄色い「第 1 種住居地域」に用途変更するものです。

また、建築物の高さの限度について、建築基準法では、「第 2 種低層住居専用地域」は、「10m から 12m に定めること」とされています。「波田都市計画」では、12m に定めていますが、「松本都市計画」では 10m と定めています。都市計画区域を統合することと、今後、波田地区においても、松本市景観計画を導入するにあたって、高さの制限の整合を図るため、現在の 12m から 10m へ変更するものです。

この表は、用地地域による制限の違いをまとめたものです。先ほど説明しました一街区を「第 2 種低層住居専用地域」から「第 1 種住居地域」へ変更することによって、どう変わるかと申しますと、容積率という敷地の面積に対して建築できる延べ床面積の割合を定めるものですが、100%であったものが 200%に変わります。高さに関しては、松本市景観計画で定めている 15m まで建築可能になります。

建築物の用途および規模につきましては、この表のとおり、「第 2 種低層住居専用地域」では、住宅等が主たる用途になりますが、「第 1 種住居地域」では、住宅の他に店舗・事務所等が、延べ床面積 3,000 平方メートル以下まで、建築可能になります。以上が、区域区分に伴う用途地域の変更になります。

続きまして、議案第 87 号松本都市計画区域及び波田都市計画区域の変更に伴う地区計画及び都市施設名称の変更について説明いたします。議案書 120 ページから 131 ページになります。名称の変更につきまして、2 件ございます。

一つは、「波田都市計画巾地区地区計画」を「松本都市計画巾地区地区計画」に名称を変更するものです。

もう一つは、「波田都市計画下水道」から「松本都市計画下水道」に名称を変更するものです。いずれも、124 ページ及び 133 ページの理由書のとおり、二つの「都市計画区域」を一つの「松本都市計画区域」に変更することから、地区計画及び都市施設の名称を変更するものです。以上がご審議いただきたい内容です。

この松本市決定の都市計画策定経緯の概要について説明します。議案書 99 ページをご覧ください。

これまでに、地元説明等を経て、平成 25 年 12 月に公聴会のための閲覧を行い、閲覧者が 1 名ございましたが、公述の申し出はありませんでした。平成 26 年 8 月 1 日から 14 日までの 2 週間、都市計画案を縦覧しましたが、縦覧者は無く、意見書の提出もありませんでした。

今後の予定として、10月下旬頃になりますが、長野県決定の議案第 80 号から第 83 号の案件と合わせ、決定告示を行う予定です。以上で、議案第 84 号及び第 87 号の説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いたします。

(大江裕幸会長)

ありがとうございました。ただいま第 84 号、第 87 号についてのご説明がございました。ご意見ご質問等のある委員の発言を求めます。

(委員)

【特になし】

(大江裕幸会長)

それでは特にご意見ご質問等がないようですので、以上で質疑を終了して採決をいたします。それではまた挙手にて採決をさせていただきますのでよろしくお願いたします。まず議案第 84 号につきまして原案の通り可決することに賛成の方は挙手をお願いします。

(委員)

【全員挙手】

(大江裕幸会長)

ありがとうございます。それでは全員一致と認めまして、議案第 84 号は原案の通り可決されました。次に議案第 87 号につきまして原案の通り可決することに賛成の方は挙手をお願いします。

(委員)

【全員挙手】

(大江裕幸会長)

全員一致と認めまして議案第 87 号は原案の通り可決されました。

それでは最後にその他の案件ということで、議案第 85 号「建築基準法第 22 条第 1 項の規定による区域の指定変更について」、第 86 号「用途地域の指定のない区域内の建築物における形態規制の指定変更について」の審議を行ないます。

事務局に伺いますが、議案第 85 号、86 号につきまして傍聴者はございますか。

(島崎都市政策課課長補佐)

傍聴者はございません。

(大江裕幸会長)

ありがとうございます。それでは説明を担当課の方よりお願いたします。

(田中建築指導課係長)

建築指導課、指導審査係長の田中肇と申します。私からは、議案第 85 号及び第 86 号について続けてご説明いたします。着座にて説明させていただきますので、よろしくお願いたします。

まず、議案第 85 号「建築基準法第 22 条第 1 項の規定による区域の指定変更」について議案書に基づき、ご説明いたします。

本議案は、建築基準法第 22 条第 2 項の規定に基づき、特定行政庁である松本市長が「同法第 22 条第 1 項の規定による区域の指定変更」をしたいので、貴審議会の審議を願うものです。

初めに、指定変更する区域の概要についてご説明します。議案書の 105 ページをご覧ください。そこに建築基準法第 22 条及び第 23 条の条文がございます。

建築基準法第 22 条区域と申しますのは、ある建築物で火災が発生した時に、近隣の建築物に延焼し、火災が拡大することを防止するための区域として、特定行政庁が都市計画審議会の意見を聴き、防火地域及び準防火地域以外の市街地について指定する区域でございます。

また、第 22 条では、指定区域内の「建築物の屋根の構造の制限」を規定しておりまして、必要とされる性能は 2 つございます。1 つ目は、周辺の火災によって発生した火の粉をうけた場合に、屋根面が燃え上がることにより飛火が発生しないものであること、2 つ目は、屋根が燃え抜けることにより建築物内部への延焼が生じないものであること、この 2 つが屋根に必要な性能になります。

具体的には、耐火建築物及び準耐火建築物という一定の耐火性能のある建築物以外の建築物の屋根は、「不燃材料で造るか、又はふかなければならない」というものでして、わらぶき屋根等を禁止したものであります。

また、第 22 条に関連して第 23 条では、建築物の外壁で延焼のおそれのある部分の構造について規定しております。

これは、第 22 条の指定区域内にある建築物で、木造等の建築物につきましては、その外壁で延焼のおそれのある部分を土塗壁、又は延焼防止についてこれと同等以上の効力のある構造としなければならない、という規定でございます。

このことは、建築物の火災の拡大を防止するために、屋根の構造だけでなく、外壁の構造についても、一定の防火性能が求められているということでありまして。

議案書の 104 ページをご覧ください。「1」の建築基準法第 22 条第 1 項の規定による指定区域でございますが、現区域は「松本都市計画区域内の防火地域及び準防火地域を除く区域」28,175 ヘクタールでございます。現波田都市計画区域 1,636 ヘクタールにつきましては、現在、指定はございません。今回、都市計画区域の統合に合わせて、現指定区域に現波田都市計画区域部分を加えた合計 29,811 ヘクタールを新指定区域として指定変更するものであります。

議案書の 106 ページをご覧ください。計画図としての松本市全図でございますが、この中で、太い黒色のラインで囲まれた部分が現松本都市計画区域、赤色のラインで囲まれた部分が現波田都市計画区域になります。建築基準法第 22 条の規定による現在の指定区域は、太い黒色のラインで囲まれた現松本都市計画区域の内、防火地域及び準防火地域を除いたピンク色の部分になります。

そして今回、現在の指定区域に、赤色のラインで囲まれた現波田都市計画区域部分を加えたエリアを新たな 22 条区域として指定変更するものであります。その部分は、青色のラインで囲まれたエリア内のピンク色の部分でございます。

議案書の 104 ページをご覧ください。「2」に変更理由を記載してございます。

今回の指定区域の変更は、都市計画区域の見直しを前提としたものでして、「松本都市画区域と波田都市計画区域の統合に伴い、都市計画区域内における屋根等に関する基準を統一するため」に、統合後の都市計画区域全域を指定区域に変更するものでございます。

これは、都市計画区域内における統一性と防災性の向上を図ることを考慮したものであります。

以上で、議案第 85 号「建築基準法第 22 条第 1 項の規定による区域の指定変更について」の説明を終わります。

続きまして、議案第 86 号「用途地域の指定のない区域内の建築物における形態規制の指定変更」についてご説明いたします。

本議案は、都市計画区域のうち、用途地域の指定のない区域内の建築物における、建築基準法第 52 条の規定による「容積率」、同法第 53 条の規定による「建ぺい率」及び同法第 56 条の規定による「道路斜線係数」及び「隣地斜線係数」の各指定数値について、特定行政庁である松本市長が指定変更をしたいので、貴審議会の審議を願うものです。

なお、本議案では、「容積率」、「建ぺい率」、「道路斜線」、「隣地斜線」による制限を建築物における形態規制と表現しております。

形態規制は、「都市計画区域内」の敷地に対して、建築物のボリュームや高さを制限することにより、日照、採光、通風などの地域環境の保全を図るものであります。

その内、用途地域の指定のない区域の数値は、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、都市計画審議会の議を経て定めること、とされております。

これらの形態規制につきましては、議案書の 117 ページと 118 ページに説明図がございますのでご参照いただきたいと思っております。

それでは、各形態規制についてご説明いたします。

まず、「容積率」でございます。議案書の 110 ページ、建築基準法第 52 条の条文をご覧ください。

アンダーラインの部分に、「容積率」は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合と定義されておりまして、この規定は建築物の密度を規制することを目的としております。用途地域の指定のない区域内

の建築物の数値は、111 ページの中ほどの第六号に、5 / 10 から 40 / 10 までのうちから特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めるもの、とされておりま

す。次に、「建ぺい率」でございます。議案書 111 ページ、建築基準法第 53 条の条文をご覧ください。アンダーラインの部分に、「建ぺい率」は、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合と定義されておりまして、この規定は空地の確保を目的としております。用途地域の指定のない区域内の建築物の数値は、112 ページの中ほど少し上の第六号に、3 / 10 から 7 / 10 までのうちから特定行政庁が定めるもの、とされておりま

す。次に、「道路斜線係数」と「隣地斜線係数」でございます。議案書の 112 ページ建築基準法第 56 条の条文をご覧ください。条文初めのアンダーラインの部分では、「建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。」とされておりま

す。「道路斜線制限による許容高さ」は、第一項第一号に規定されておりまして、アンダーラインの部分に、建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、別表第 3(に)欄に掲げる数値・道路斜線係数を乗じて得たもの、とされておりま

す。別表第 3 は議案書の 114 ページから 116 ページでございます。その中で、用途地域の指定のない区域内の建築物の数値は、116 ページの中ほどの「5」に、1.25 又は 1.5 の内、特定行政庁が定めるもの、とされておりま

す。これは、議案書の 118 ページの上の図のように建築物には一定の勾配による道路斜線があり、それを超えないように高さが制限されていることを示しています。

また、「隣地斜線制限による許容高さ」は、112 ページの第 56 条第一項第二号に規定されておりま

す。用途地域の指定のない区域内の建築物の数値・隣地斜線係数は、113 ページの一番下のカタカナの「ニ」に、1.25 又は 1.5 のうちから特定行政庁が定めるもの、とされておりま

す。これは、議案書の 118 ページの下の図のように建築物には隣地境界線上の一定の高さ・今回は 20m からの定められた勾配によるラインを超えないように、高さの制限があることを示しています。

このような形態規制において、今回定める数値は、議案書の 109 ページの「1」の表の新数値にござい

ますように、「容積率」は 20 / 10、「建ぺい率」は 6 / 10、「道路斜線係数」は 1.5、「隣地斜線係数」は 1.25 であります。

議案書の 119 ページをご覧ください。計画図としての松本市全図でございますが、この中で、太い黒色のラインで囲まれた部分が現松本都市計画区域であり、その中で用途地域の指定のない区域はピンク色の部分・市街化調整区域部分になります。また、赤色のラインで囲まれた部分が現波田都市計画区域であります。その中で都市計画区域の統合及び区域区分の変更により、用途地域の指定のない区域・市街化調整区域となる予定の部分

をピンク色に着色してあります。そして、今回これらを合わせた、青色のラインで囲まれたエリア内のピンク色部分、すなわち、新たな松本都市計画区域の用途地域の指定のない区域・市街化調整区域の形態規制を現松本都市計画区域の基準に統一するものでござい

ます。議案書の 109 ページをご覧ください。「2」に変更理由がござい

ます。今回の形態規制の各指定数値の変更は、都市計画区域の見直しを前提としたものでして、「松本都市計画区域と波田都市計画区域の統合に伴い、都市計画区域内の用途地域の指定のない区域・市街化調整区域内の建築物における形態規制の基準を統一するために」、指定数値を「1」の表のとおり変更するものであります。

以上で、議案第 86 号「用途地域の指定のない区域内の建築物における形態規制の指定変更について」の説明を終わります。

議案第 85 号及び第 86 号について、ご審議をよろしくお願いいたします。

(大江裕幸会長)

ありがとうございます。

それでは議案第 85 号、86 号についてご説明いただきましたが、これらにつきましてご意見ご質問等のある委員の方がいらっしゃいましたら、発言をお願いします。

(上條俊道委員)

86 号の件で、用途地域の指定のない区域の変更のところなんですけども、先ほど前のほうで第二種低層を 10m に変更しましたよね。

今、調整区域の高さ制限というのは現状で行くと景観計画が入ってこない限りは、10m にこだわらなくて良いという解釈でいいのでしょうか。

(田中建築指導課係長)

景観計画につきましては、現在、松本市景観計画の基準をみながら今後どうするか検討している最中ですが、今回、用途地域の指定のない部分の形態規制を定めるに当たりましては、最高高さについては特に制限はございません。

(上條俊道委員)

そうすると現状では、波田、今回新しくなるところは、松本市の調整区域は全部 10m の規制がかかっていると思うんですけど、その部分は規制がないというふうに解釈できると思うんですけど、それでいいのか、また、その方向はどのくらいの感覚で整合性を持たず方向で持っていくのか。

あるいはまた検討ということだと、場合によっては 10m の高さ制限は適用しなくてもいいという余地があるかどうか、その辺の解釈をお願いします。

(上條都市政策課長)

ただ今、上條委員のご質問でございますが、都市計画審議会で用途とか区域区分がこれから決まってくると思いますが、現在、景観計画につきましては、土地利用が確定してきましたので、現在、波田地区についても景観計画の見直しの検討を始めさせていただいております。

この中では地域協議会、それから先日も勉強会等を開催いたしまして、これから景観計画の変更、松本市の景観計画を波田地区に適用していくということで考えています。

現在、おっしゃる通り松本市の景観計画では市街化調整区域では高さが 10m となっております。波田地区においても同様な規制をしていきたいと考えておりまして、現在のところの見通しですが、今年度中に景観計画を見直してまいりたいというようなことで考えております。

ですから、現時点で波田地区におきましては、長野県の景観計画の適用になっておりますので、高さについては、特に現在は松本市の制限は適用にならないということをお願いしたいと思います。

(上條俊道委員)

現状はそれで了解しました。

新しく松本市で景観計画上の調整区域の高さ制限を波田の新しい地域にも当てはめるという基本方針だと思いますが、この 10m を決定するに当たりまして、色々と特に屋敷林の関係とかそういう問題がありましたので、波田の地域そういうものがたくさんあるやに聴いておりますので慎重な説明をお願いしております。以上です。

(大江裕幸会長)

どうもありがとうございました。

他にご質問ご意見のある方はいらっしゃいますか。

それでは他にご意見等はないようなので以上で質疑を終了して、採決をいたします。挙手にて採決をさせていただきますのでよろしくをお願いします。

議案第 85 号につきまして原案の通り可決することに賛成の方は挙手をお願いします。

(委員)

【全員挙手】

(大江裕幸会長)

全員一致と認めまして、議案第 85 号は原案の通り可決されました。

それでは次に議案第 86 号につきまして原案の通り可決することに賛成の方は挙手をお願いします。

(委員)

【全員挙手】

(大江裕幸会長)

全員一致と認めまして議案第 86 号は原案の通り可決されました。

審議事項は以上でございます。本日も審議いただきました 8 件につきまして後日市長に答申いたしま

す。

以上を持ちまして、本日の議事はすべて終了いたしました。

審議の結果報告につきましては、各委員の意見を踏まえて行ないますが、報告書の調製につきましては会長にご一任願いたいと思っておりますがよろしいでしょうか。

【委員より異議なしの声】

(大江裕幸会長)

ありがとうございます。ご異議ないようですので、そのようにさせていただきます。

冒頭に議事署署名人に指名させていただきました、お二人の委員には、後日、事務局において調整された会議録が送付されますので、署名後事務局へ返送をお願いします。

また委員各位には、後日事務局より報告書の写し及び議事録の写しをお送りいたしますのでご承知ください。

以上で第 42 回松本市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

(上條裕久都市政策課長)

大江会長、スムーズな議事進行ありがとうございました。

最後になりますが、事務連絡ということをお願いしたいと思います。

次回の都市計画審議会につきましては、11 月を予定しております。またその時には開催通知、資料等を事前配布させていただきますので、よろしくをお願いしたいとおもいます。

それでは、本日の第 42 回松本都市計画審議会これにて閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。